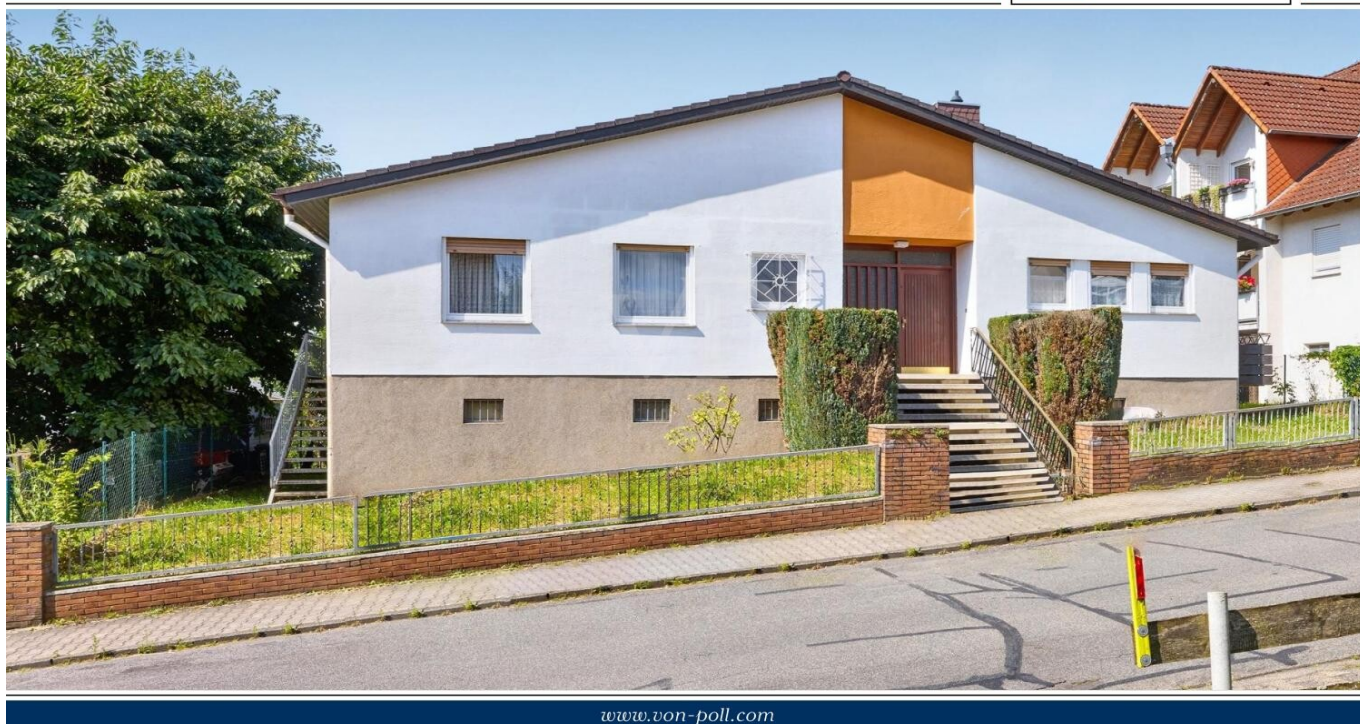


Ober-Ramstadt

Hazlo tu proyecto: ¡haz realidad tu sueño de tener  
tu propia casa familiar!

Número de propiedad: 25005054



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 579.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 867 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25005054
Superficie habitable	ca. 172 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	579.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2003
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	25.01.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	252.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1970



Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propiedad





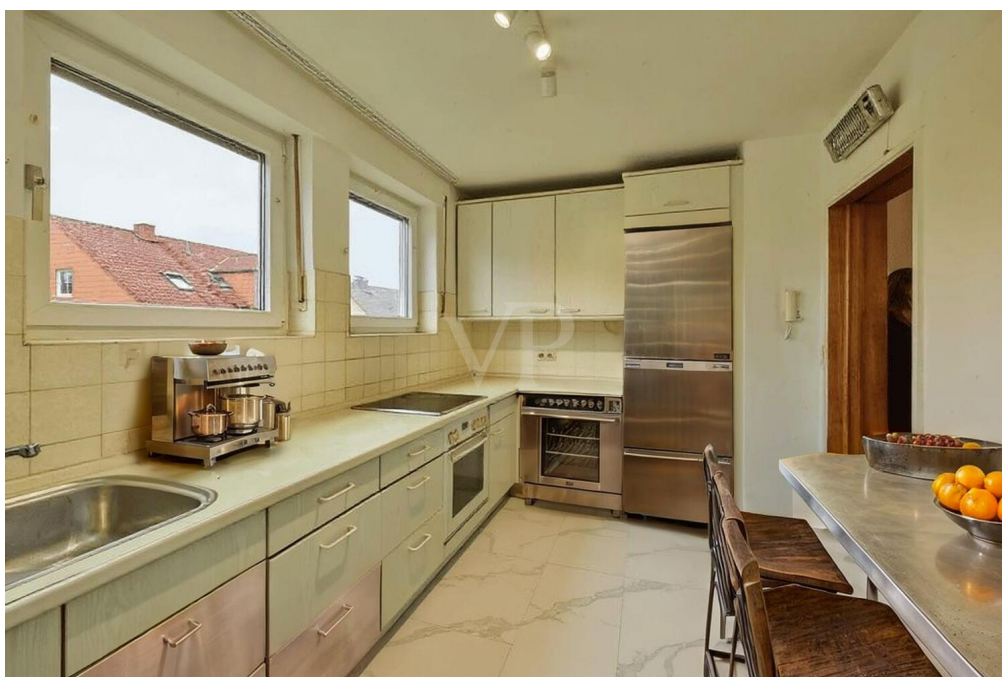
Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

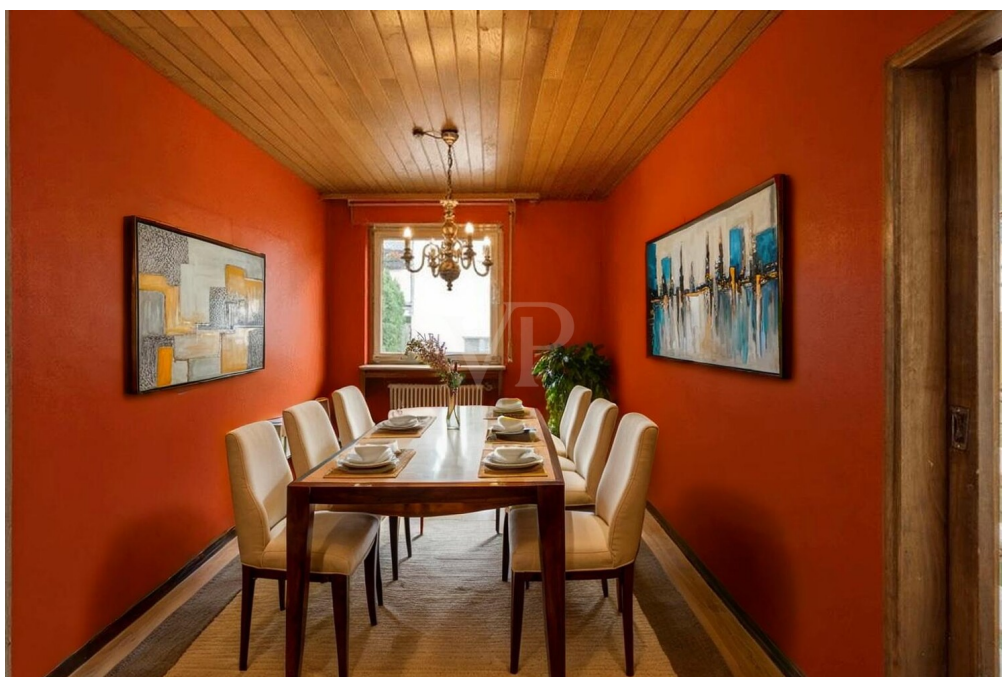
## La propiedad





Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

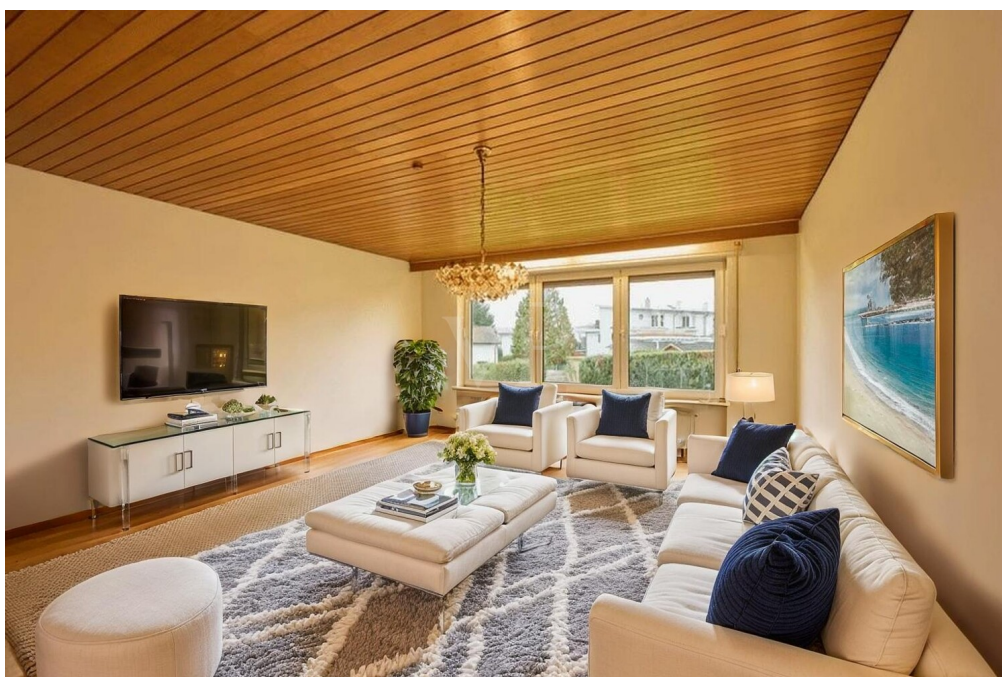
## La propiedad





Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

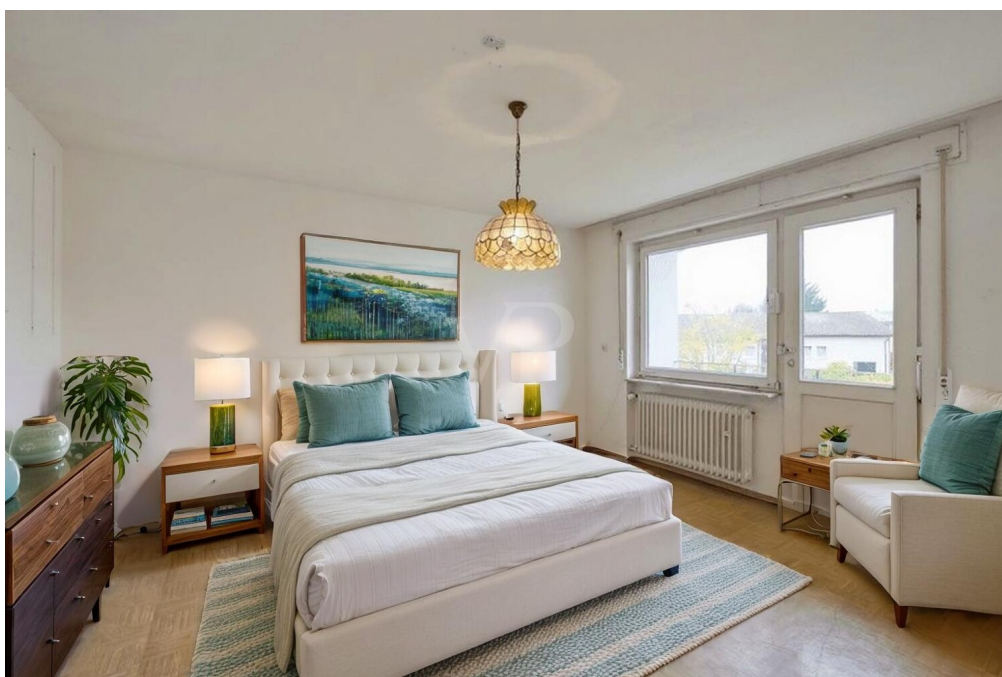
## La propiedad





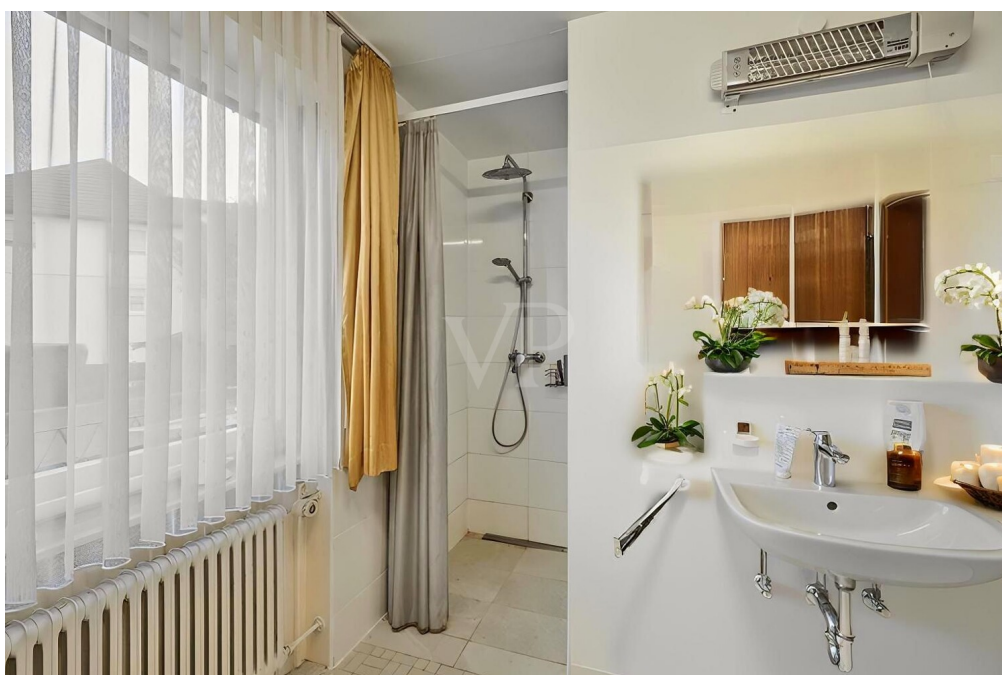
Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06151 - 96 96 83 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Una primera impresión

Bienvenido a una oportunidad especial: Se vende una casa unifamiliar de generosas dimensiones con aproximadamente 172 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una amplia parcela de aproximadamente 867 m<sup>2</sup>, también edificable. Esta casa, que requiere reforma, impresiona por su cuidada arquitectura y su armoniosa distribución, garantizando una vida confortable. La casa le da la bienvenida en la entrada con un ambiente abierto y acogedor, con acceso directo al balcón. Desde aquí, se accede al amplio salón con una preciosa vista al jardín. Las ventanas, estratégicamente ubicadas, proporcionan una agradable luz natural y crean un espacio acogedor para recibir a familiares y amigos. Junto al salón se encuentra el comedor independiente de planta abierta, que ofrece amplio espacio para una gran mesa de comedor. El diseño abierto permite un fácil acceso a la cocina contigua. En la planta baja, hay dos amplios dormitorios, que ofrecen mucho espacio para amueblar a su gusto. Uno de los dormitorios tiene acceso a un balcón con una hermosa vista al jardín. Junto a este dormitorio se encuentra el baño, con luz natural, que proporciona un confort adicional en esta planta. Las seis habitaciones de la casa ofrecen un concepto de vivienda flexible, ya sea como una vivienda familiar clásica o para parejas que necesiten espacio de oficina y habitaciones de invitados. El sótano dispone de espacio de almacenamiento adicional. Este espacio no solo ofrece espacio para electrodomésticos y bicicletas, sino que también ofrece otras posibilidades, como una sala de ocio o un gimnasio con entrada independiente. El cuidado jardín, con su amplia zona verde, ofrece numerosas oportunidades para actividades de ocio o momentos de relax al aire libre. La espaciosa propiedad también permite la realización de ideas de jardín personalizadas y puede utilizarse como terreno edificable. Para familias con varios vehículos, hay disponible un garaje doble y plazas de aparcamiento público exterior adicionales. Esta casa unifamiliar, en perfecto estado, ofrece diversas posibilidades y espacio suficiente para satisfacer las necesidades individuales. Contáctenos para obtener más información o concertar una visita; estaremos encantados de mostrarle esta propiedad en persona.

Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Todo sobre la ubicación

Ober-Ramstadt besticht als lebenswerter Wohnort mit einer harmonischen Verbindung aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main. Die Stadt überzeugt durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung, eine solide Infrastruktur sowie ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot, das besonders Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld bietet. Ober-Ramstadt steht somit für eine ausgewogene Balance zwischen urbaner Nähe und ruhigem Wohnen in grüner Umgebung.

Die familienfreundliche Atmosphäre Ober-Ramstadts zeigt sich besonders in den zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern. In nur wenigen Gehminuten laden gepflegte Spielplätze und großzügige Parks wie der MIAG-Park und Petri-Park zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien finden vielfältige Angebote in unmittelbarer Nähe, die aktive Freizeitgestaltung und gesunde Bewegung fördern.

Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen Rostocker Straße, Steinackerstraße und Königsberger Straße gewährleisten eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während der Bahnhof Ober-Ramstadt in nur neun Minuten zu Fuß erreichbar ist und schnelle Verbindungen nach Darmstadt und darüber hinaus bietet.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungslandschaft ein besonderer Pluspunkt: Kindertagesstätten wie die „Eiche“ sind in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Eiche-Schule, die Grund- und weiterführende Schulbildung in unmittelbarer Nähe garantiert. Weitere Schulen wie die Hans-Gustav-Röhr-Schule und die Georg-Christoph-Lichtenberg-Schule sind ebenfalls bequem innerhalb von zwölf Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg sicher und stressfrei gestaltet.

Ergänzt wird dieses Angebot durch eine Vielzahl an medizinischen Einrichtungen, darunter Facharztpraxen und Apotheken, die in nur sechs bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit eine verlässliche Gesundheitsversorgung sicherstellen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Lidl, PENNY und EDEKA in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die das Einkaufen unkompliziert und zeitsparend machen.

Ober-Ramstadt bietet Familien ein rundum überzeugendes Lebensumfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten vereint. Hier finden Sie den

idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche Zukunft zu gestalten – eingebettet in eine lebendige, grüne und bestens vernetzte Stadtlandschaft.

Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.1.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 252.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)